

SUPLEMENTO DE VIVIENDA
DE **PAGINA/12** - AÑO 2 - N° 82
SABADO 26 DE AGOSTO DE 2000

■ **Opinión**

Las penurias de vivir en propiedad horizontal, **por el Dr. Osvaldo Loisi**

■ **La ciudad**

Las herramientas del proyecto, **por el Arq. Pedro Conrado Sonderéguer**

EL ALBERGUE VERDE

Rafael Yohai

Las obras realizadas más las previstas en los terrenos antes ocupados por el ex Albergue Warnes y sus aledaños prometen reconvertir algo más que el espacio delimitado por el proyecto. La transformación de toda una zona de la Capital y la participación de los vecinos.

m² Por Pedro C. Sonderéguer *

Las herramientas del proyecto

Como se sabe, las transformaciones tecnológicas, económicas y políticas desarrolladas a escala mundial a partir de los años ochenta han creado un escenario global que es, al mismo tiempo, un desafío y una oportunidad para las grandes aglomeraciones metropolitanas: cuestión sobre la que se acumula ya una importante bibliografía (S. Sassen, J. Borja, M. Castells, R. Knight, J. Friedmann, M. Revelli, F. Ascher, M. Rochefort y un largo etcétera) e inaugura una nueva época en el abordaje de las cuestiones urbanas.

Cuestiones técnicas y económicas entran en juego, sin duda, pero también cuestiones sociales y políticas, de administración municipal y de replanteos culturales de fondo: allí donde reside probablemente la mayor dificultad del proceso. Las grandes ciudades tienen, en este nuevo escenario, una posición de privilegio: por su ubicación geográfica, su diversidad de recursos y la densidad de su acervo intelectual, sus problemas y soluciones constituyen verdaderos laboratorios de experiencias de transformación urbana (movida por necesidades de eficiencia y, al mismo tiempo, riesgos de disgregación social, exigencias de modernización y deterioro ambiental creciente, etc.).

Esa tarea ha encontrado su instrumento emblemático en la aplicación de la informática a los sistemas de representación: los Sistemas de Información Geográfica (SIG), formidable herramienta cuyo impacto potencial es sólo comparable, quizás, al de la imprenta, en el sentido de que pone al alcance de grandes sectores un instrumento intelectual antes reservado a muy reducidas minorías: una herramienta concebida para manejar la complejidad. La fascinación por el SIG tiene sus riesgos: el mayor, el de ser tomado en su aspecto técnico más superficial, suerte de archivo de sofisticados planos electrónicos muy precisos, avanzados mapas de la pobreza y la riqueza (urbana, ambiental, etc.), en el fondo iguales a sus predecesores en papel: puntos de llegada y no puntos de partida de una indagación territorial, peligro que el SIG comparte con otros recursos de la nueva planificación (los procesos de descentralización administrativa por ejemplo, o la creación de zonas de desarrollo concertado): instrumentos que sólo adquieren verdadero sentido cuando responden a un proceso de movilización que necesita superar sus límites, pero que pueden ser reducidos a mecanismos formales vacíos cuando son simplemente adosados a una práctica disciplinar tradicional, con más confianza en el saber heredado del especialista que en la elaboración interdisciplinaria del proyecto.

En ese momento los nuevos instrumentos pierden lo esencial de su eficacia, puestos al servicio de una acumulación masiva de información no siempre pertinente. Es posible que, en el caso de la ciudad de Buenos Aires, la verificada dificultad de elaboración de un modelo de crecimiento encuentre una primera explicación en esta dificultad de gestión: hipótesis que vale la pena considerar, para intentar explicar los motivos de fondo de la serie de proyectos parciales, superpuestos y contradictorios que se acumulan hoy sobre la ciudad: sur metropolitano, tierras ferroviarias, grandes equipamientos, sistema de transporte, áreas verdes, villas de emergencia y todo lo demás (donde unos piensan qué hacer mientras otros piensan cómo vender).

Ahora: ¿cómo explicar satisfactoriamente esta dificultad para abordar un pensamiento urbano complejo en una ciudad que, desde hace más de medio siglo, fue elaborando puntualmente los elementos conceptuales básicos de la complejidad urbana? En una rápida enumeración, entre muchos otros ejemplos posibles: las tesis de Patricio Randle sobre los condicionantes (sociales, económicos, geográficos, históricos, jurídicos, culturales) de la ciudad pampeana, las reflexiones de Mario Bunge sobre ciencia y desarrollo como procesos necesariamente integrales, los ensayos de Tomás Maldonado sobre la íntima relación entre la cuestión ambiental y sus connotaciones ideológicas, los intentos de planificación participativa desarrollados en los años 60 (*"El plan no puede ser una receta elaborada a distancia, sin la participación e integración con la comunidad motivo de ese proceso de transformación: sólo así será algo vivo, posible y real. Para lograr esto se procurará detectar y establecer contactos con los líderes naturales de la zona, así como con los representantes más activos de la comunidad, asimilándolos al equipo técnico para que el plan se origine dentro del área en estudio, con la participación local, libremente consentido y públicamente discutido (...) coordinando los objetivos locales con los ineludibles planes nacionales"*. **Grupo TAU, Concurso Partido de Luján, 1966**) señalaban otro camino.

Ejemplos todos de un proceso iniciado tempranamente en la Argentina de los años 60, del que hemos perdido la memoria, los protagonistas y hasta las enseñanzas. La catástrofe de 1976 y sus consecuencias alejan de la atención esta derrota intelectual previa, sobre la que es necesario reflexionar sostenidamente, una clave (más), quizás, de esta dificultad contemporánea para encontrar el rumbo de un proyecto metropolitano, cuestión definitiva en este momento y en una sociedad como la nuestra, esencialmente urbana desde los primeros pasos como nación.

** Arquitecto. Director de la Carrera de Gestión Ambiental Urbana de la Universidad Nacional de Lanús.*



LAS OBRAS EN MARCHA PARA P

UN EXTENSO BA

m² Por Liliana Sánchez

La inauguración, el año último, del hipermercado Carrefour en el predio del ex albergue Warnes provocó una alteración importante en la fisonomía del barrio, aun cuando falta que se inicien varias de las obras previstas. Aquellos terrenos baldíos y abandonados, que durante décadas no tuvieron un uso específico y que proyectaban cierto grado de degradación hacia el entorno, hoy lucen limpios, reforestados, y con veredas y canteros perimetrales hechos a nuevo.

Son 20 hectáreas enclavadas casi en el centro geográfico de la ciudad y, según el proyecto de referencia aprobado, 10 de ellas están destinadas para equipamiento comercial (centro de compras, shopping); 4 para viviendas (se construirán 11 torres con 1000 unidades); y las 7 restantes fueron cedidas al gobierno de la ciudad para la creación de un parque de uso público. También se dispuso, como obligaciones para Carrefour (el grupo inversor, dueño de las tierras), la construcción de un túnel en la avenida Chorroarín bajo las vías del FF.CC. Urquiza (que está en funciones); y una escuela de 2000 m2, que no necesariamente debe estar incluida dentro del predio, aunque sí en las inmediaciones, y cuya ejecución no se inició.

Para concretar este emprendimiento fue necesario hacer una rezonificación que encuadrara la zona dentro de una categoría (C2) que permitiera un mayor nivel de edificación y otros usos. Esto ocurrió a fines del '97, en una de las últimas sesiones del ex Concejo Deliberante y "a los apurones para dejar todo resuelto antes de irse", según la visión de una integrante de una entidad vecinal.

"El reclamo nuestro no se centralizaba en los usos en sí sino en la densidad (de edificación), conseguimos que se bajara un poco la densidad porque querían crear una zona muy densa, y les demostramos que lo que querían hacer era un disparate", recuerda la Arq. Magdalena Egers, de la Junta de Estudios Históricos de Agronomía y La Paternal.

Hubo reuniones con los vecinos en el Club Floreal y también una Audiencia Pública realizada en el ex Concejo Deliberante, en las que la mayoría de ellos se manifestó a

Seminario. En el marco de la carrera de especialización Historia y Crítica de la Arquitectura y el Urbanismo, dará comienzo el seminario "Las vanguardias arquitectónicas/pictóricas: históricas y contemporáneas - Aproximación desde la filosofía y la arquitectura al campo de constitución y práctica de la 'diferencia'", a cargo de la Arq. Irene Breuer. El curso dará comienzo el 30 de agosto y se dictará en 6 clases, los días miércoles de 19.30 a 21.30 horas.

Paisajismo. La sociedad Central de Arquitectos está organizando ocho Jornadas de reflexión sobre el paisajismo en la ciudad, con el título Pensar el Paisaje, que se llevarán a cabo todos los lunes y miércoles entre el 18 de septiembre y el 1 de octubre en su sede, Montevideo 938. La dirección estará a cargo de la Arq. María Iris Montero.

Feria. Hasta el 10 de septiembre tendrá lugar en el Palais de Glace la 8º Feria del Sol, organizada por la Asociación Amigos del Museo Nacional de Bellas Artes. La Feria se constituye en una oportunidad única en el año de ac-





Las herramientas del proyecto

m² Por Pedro C. Sonderéguer *

Como se sabe, las transformaciones tecnológicas, económicas y políticas desarrolladas a escala mundial a partir de los años ochenta han creado un escenario global que es, al mismo tiempo, un desafío y una oportunidad para las grandes aglomeraciones metropolitanas: cuestión sobre la que se acumula ya una importante bibliografía (S. Sassen, J. Borja, M. Castells, R. Knight, J. Friedmann, M. Revelli, F. Ascher, M. Rochefort y un largo etcétera) e inaugura una nueva época en el abordaje de las cuestiones urbanas.

Cuestiones técnicas y económicas entran en juego, sin duda, pero también cuestiones sociales y políticas, de administración municipal y de replanteos culturales de fondo: allí donde reside probablemente la mayor dificultad del proceso. Las grandes ciudades tienen, en este nuevo escenario, una posición de privilegio: por su ubicación geográfica, su diversidad de recursos y la densidad de su acervo intelectual, sus problemas y soluciones constituyen verdaderos laboratorios de experiencias de transformación urbana (movida por necesidades de eficiencia y, al mismo tiempo, riesgos de disgregación social, exigencias de modernización y deterioro ambiental creciente, etc.).

Esa tarea ha encontrado su instrumento emblemático en la aplicación de la informática a los sistemas de representación: los Sistemas de Información Geográfica (SIG), formidable herramienta cuyo impacto potencial es sólo comparable, quizás, al de la imprenta, en el sentido de que pone al alcance de grandes sectores un instrumento intelectual antes reservado a muy reducidas minorías: una herramienta concebida para manejar la complejidad. La fascinación por el SIG tiene sus riesgos: el mayor, el de ser tomado en su aspecto técnico más superficial, suerte de archivo de sofisticados planos electrónicos muy precisos, avanzados mapas de la pobreza y la riqueza (urbana, ambiental, etc.), en el fondo iguales a sus predecesores en papel: puntos de llegada y no puntos de partida de una indagación territorial, peligro que el SIG comparte con otros recursos de la nueva planificación (los procesos de descentralización administrativa por ejemplo, o la creación de zonas de desarrollo concertado): instrumentos que sólo adquieren verdadero sentido cuando responden a un proceso de movilización que necesita superar sus límites, pero que pueden ser reducidos a mecanismos formales vacíos cuando son simplemente adosados a una práctica disciplinar tradicional, con más confianza en el saber heredado del especialista que en la elaboración interdisciplinaria del proyecto.

En ese momento los nuevos instrumentos pierden lo esencial de su eficacia, puestos al servicio de una acumulación masiva de información no siempre pertinente. Es posible que, en el caso de la ciudad de Buenos Aires, la verificada dificultad de elaboración de un modelo de crecimiento encuentre una primera explicación en esta dificultad de gestión: hipótesis que vale la pena considerar, para intentar explicar los motivos de fondo de la serie de proyectos parciales, superpuestos y contradictorios que se acumulan hoy sobre la ciudad: sur metropolitano, tierras ferroviarias, grandes equipamientos, sistema de transporte, áreas verdes, villas de emergencia y todo lo demás (donde unos piensan qué hacer mientras otros piensan cómo vender).

Ahora: ¿cómo explicar satisfactoriamente esta dificultad para abordar un pensamiento urbano complejo en una ciudad que, desde hace más de medio siglo, fue elaborando puntualmente los elementos conceptuales básicos de la complejidad urbana? En una rápida enumeración, entre muchos otros ejemplos posibles: las tesis de Patricio Randle sobre los condicionantes (sociales, económicos, geográficos, históricos, jurídicos, culturales) de la ciudad pampeana, las reflexiones de Mario Bunge sobre ciencia y desarrollo como procesos necesariamente integrales, los ensayos de Tomás Maldonado sobre la íntima relación entre la cuestión ambiental y sus connotaciones ideológicas, los intentos de planificación participativa desarrollados en los años 60 (*"El plan no puede ser una receta elaborada a distancia, sin la participación e integración con la comunidad motivo de ese proceso de transformación: sólo así será algo vivo, posible y real. Para lograr esto se procurará detectar y establecer contactos con los líderes naturales de la zona, así como con los representantes más activos de la comunidad, asimilándolos al equipo técnico para que el plan se origine dentro del área en estudio, con la participación local, libremente consentido y públicamente discutido (...) coordinando los objetivos locales con los ineludibles planes nacionales"*. **Grupo TAU, Concurso Partido de Luján, 1966**) señalaban otro camino.

Ejemplos todos de un proceso iniciado tempranamente en la Argentina de los años 60, del que hemos perdido la memoria, los protagonistas y hasta las enseñanzas. La catástrofe de 1976 y sus consecuencias alejan de la atención esta derrota intelectual previa, sobre la que es necesario reflexionar sostenidamente, una clave (más), quizás, de esta dificultad contemporánea para encontrar el rumbo de un proyecto metropolitano, cuestión definitiva en este momento y en una sociedad como la nuestra, esencialmente urbana desde los primeros pasos como nación.

** Arquitecto. Director de la Carrera de Gestión Ambiental Urbana de la Universidad Nacional de Lanús.*







En un terreno de 20 hectáreas que rodeaban al demolido ex albergue Warnes, hoy se levanta un hipermercado y en el futuro se edificarán torres de departamentos, un centro de compras y un shopping.



LAS OBRAS EN MARCHA PARA RECONVERTIR EL EX ALBERGUE WARNES, EN LA PATERNAL

UN EXTENSO BALDIO CONVERTIDO EN UN GRAN PARQUE

m² Por Liliana Sánchez

La inauguración, el año último, del hipermercado Carrefour en el predio del ex albergue Warnes provocó una alteración importante en la fisonomía del barrio, aun cuando falta que se inicien varias de las obras previstas. Aquellos terrenos baldíos y abandonados, que durante décadas no tuvieron un uso específico y que proyectaban cierto grado de degradación hacia el entorno, hoy lucen limpios, reforestados, y con veredas y canteros perimetrales hechos a nuevo.

Son 20 hectáreas enclavadas casi en el centro geográfico de la ciudad y, según el proyecto de referencia aprobado, 10 de ellas están destinadas para equipamiento comercial (centro de compras, shopping); 4 para viviendas (se construirán 11 torres con 1000 unidades); y las 7 restantes fueron cedidas al gobierno de la ciudad para la creación de un parque de uso público. También se dispuso, como obligaciones para Carrefour (el grupo inversor, dueño de las tierras), la construcción de un túnel en la avenida Chorroarín bajo las vías del FF.CC. Urquiza (que está en funciones); y una escuela de 2000 m2, que no necesariamente debe estar incluida dentro del predio, aunque sí en las inmediaciones, y cuya ejecución no se inició.

Para concretar este emprendimiento fue necesario hacer una rezonificación que encuadrara la zona dentro de una categoría (C2) que permitiera un mayor nivel de edificación y otros usos. Esto ocurrió a fines del '97, en una de las últimas sesiones del ex Concejo Deliberante y "a los apurones para dejar todo resuelto antes de irse", según la visión de una integrante de una entidad vecinal.

"El reclamo nuestro no se centralizaba en los usos en sí sino en la densidad (de edificación), conseguimos que se bajara un poco la densidad porque querían crear una zona muy densa, y les demostramos que lo que querían hacer era un disparate", recuerda la Arq. Magdalena Egers, de la Junta de Estudios Históricos de Agronomía y La Paternal.

Hubo reuniones con los vecinos en el Club Floreal y también una Audiencia Pública realizada en el ex Concejo Deliberante, en las que la mayoría de ellos se manifestó a favor del proyecto porque así se recuperaría un espacio postergado, lo que le traería mayor movilidad al barrio. Además, fue presentado por las autoridades prácticamente como la única alternativa posible, por cuanto la Comuna no estaba en condiciones de hacer ningún tipo de inversión en el lugar.

Por su parte, en el propio Instituto de Planificación Urbana de la ciudad se evaluó que éste era el lugar más lógico para instalar un shopping, "porque tiene resuelto el tema de los accesos, no se genera conflicto de tránsito, no se perjudica el comercio local, se genera actividad, movilidad y la verdad es que la gente quiere shoppings", resume el arquitecto Enrique García Espil, secretario de Planeamiento Urbano de la ciudad.

Las viviendas y la escuela están sin empezar

De todos modos, y pese a la reactivación alcanzada en la zona a partir de este emprendimiento, todavía no apareció ninguna empresa constructora/inmobiliaria que se haga cargo de la construcción de las viviendas. Son 11 lotes destinados a este fin, en los que se edificarán 11 torres de hasta 14 pisos, con lo cual se totalizarán 1000 viviendas. Los terrenos son colindantes al parque (están ubicados en los extremos terminales de éste), de manera que aparentan estar insertados dentro del espacio verde público.

Entre otras cosas, ante el temor de que el parque "sea como privado de esas viviendas", la Comisión de Desarrollo y Mantenimiento Urbano (integrante del Concejo Honorario Consultivo que funciona en el Centro de Gestión y Participación N° 11) convocó a las ONGs de la zona para que acercaran propuestas sobre la utilización que se le daría al parque. Finalmente elaboraron un proyecto consensuado en el que se incluyen la construcción de un espejo de agua y un anfiteatro.

Y, precisamente, a fin de que no se afecte la continuidad del espacio verde plantean la necesidad de que la escuela se haga fuera del parque, aunque sí "en el entorno inmediato". La construcción de la escuela será responsabilidad de quien edifique las torres habitacionales (antes de entregar el 30 por ciento de las viviendas tiene que haber hecho la escuela, según lo dispuesto por Carrefour). "Se va a hacer afuera, sobre Warnes, en terrenos que estarían dentro del Hospital Alvear, pero que no los usan, o los usan como playa de estacionamiento de camiones", aseguró el arquitecto García Espil.

Otra aspiración de las entidades barriales es que este parque se integre a los otros aledaños (Agronomía, Hogar Garrigós, Parque Los Andes, Hospital Alvear), "y hacer toda una red verde; se está pidiendo que se saquen los paredones y se pongan rejas, se haga un circuito deportivo y se unan los predios para rearmar el parque que nunca fue".



CAL Y ARENA

Seminario. En el marco de la carrera de especialización Historia y Crítica de la Arquitectura y el Urbanismo, dará comienzo el seminario "Las vanguardias arquitectónico/pictóricas: históricas y contemporáneas - Aproximación desde la filosofía y la arquitectura al campo de constitución y práctica de la 'diferencia'", a cargo de la Arq. Irene Breuer. El curso dará comienzo el 30 de agosto y se dictará en 6 clases, los días miércoles de 19.30 a 21.30 horas.

Paisajismo. La sociedad Central de Arquitectos está organizando ocho Jornadas de reflexión sobre el paisajismo en la ciudad, con el título Pensar el Paisaje, que se llevarán a cabo todos los lunes y miércoles entre el 18 de septiembre y el 1 de octubre en su sede, Montevideo 938. La dirección estará a cargo de la Arq. María Iris Montero.

Feria. Hasta el 10 de septiembre tendrá lugar en el Palais de Glace la 8° Feria del Sol, organizada por la Asociación Amigos del Museo Nacional de Bellas Artes. La Feria se constituye en una oportunidad única en el año de acceder a productos artesanales exclusivos. Para esta 8ª edición el tema central elegido es la madera, por eso la Feria presenta Proyecto Vinal, cuyo objetivo es lograr un manejo forestal racional, basado en la sustentabilidad.

Antenas. RealTel de Argentina y el Instituto Tecnológico de Buenos Aires (ITBA) firmaron un acuerdo para trabajar en forma conjunta en la promoción y realización de estudios complementarios a la instalación de antenas y equipos destinados a los servicios de telecomunicaciones. RealTel de Argentina, subsidiaria de US.RealTel Inc, se estableció en el país con su sistema Red Nacional de Antenas, el cual consiste en más de 100 mil propiedades prearrendadas para facilitar el rápido despliegue de antenas y sistemas de telecomunicaciones inalámbricas. Los consorcios reciben una compensación monetaria de RealTel por el acceso y uso integral de los edificios que administran.

Oficinas. El Office Design Concept es el 1° Salón del Diseño de Oficinas. Tendrá lugar en el marco de Expoficina & Office Business 2000 –Exposición Internacional de Equipamiento, Tecnología y Soluciones para oficinas–, que se realizará desde el 30 de agosto al 2 de septiembre próximos en la Rural, de 14 a 21 horas.

Diseño. Planet Autodesk es la Exposición y Congreso de Autodesk que se llevará a cabo durante los días 20 y 21 de septiembre de 2000 en el Predio Retiro de la Ciudad de Buenos Aires. Convocará a toda la industria del diseño asistida por computadora y servirá de marco además para presentar toda la línea nueva de productos que se engloban dentro de la nueva estrategia de la empresa orientada a Internet, llamada "iDesign". Autodesk es el recurso para la creación de contenido digital y diseño líder del mundo. La compañía provee software y servicios de portales de Internet para ayudar a los consumidores a manejar sus negocios a través del poder del diseño.

ALFOMBRAMIENTOS LAVALLE
Bouclé oferta Alto tránsito $ 6,50 m2
Bouclé oferta Alto tránsito $ 8,90 m2
Pelo cortado oferta $ 12,90 m2
Colocado todo incluido
Presupuesto sin cargo
Capital y provincia
Colocación domingos y feriados
Envíos al interior
Lavalle 2902 4864-5705
Capital Federal

Venta particular
• Dueño vende por ausentarse, excelente casa en 2 plantas, 7 ambientes, 3 baños. San Miguel, cercana a Ruta 8. 154-9159116 154-0470168
• Dueño vende dúplex a estrenar 3 ambientes, 2 baños, jardín, cochera. Cercano Plaza Pilar (Bs. As.) 154-9159116
• Local 400 m2 sobre Avda. Juan Bautista Alberdi a mts. Avda. Larrazábal (Capital Federal). Unico. Ideal templo, agencia de autos, etcétera. 154-9159116 154-0470168





En un terreno de 20 hectáreas que rodeaban al demolido ex albergue Warnes, hoy se levanta un hipermercado y en el futuro se edificarán torres de departamentos, un centro de compras y un shopping.



ECONVERTIR EL EX ALBERGUE WARNES, EN LA PATERNAL

LDIO CONVERTIDO EN UN GRAN PARQUE

favor del proyecto porque así se recuperaría un espacio postergado, lo que le traería mayor movilidad al barrio. Además, fue presentado por las autoridades prácticamente como la única alternativa posible, por cuanto la Comuna no estaba en condiciones de hacer ningún tipo de inversión en el lugar.

Por su parte, en el propio Instituto de Planificación Urbana de la ciudad se evaluó que éste era el lugar más lógico para instalar un shopping, "porque tiene resuelto el tema de los accesos, no se genera conflicto de tránsito, no se perjudica el comercio local, se genera actividad, movilidad y la verdad es que la gente quiere shoppings", resume el arquitecto Enrique García Espil, secretario de Planeamiento Urbano de la ciudad.

Las viviendas y la escuela están sin empezar

De todos modos, y pese a la reactivación alcanzada en la zona a partir de este emprendimiento, todavía no apareció ninguna empresa constructora/inmobiliaria que se haga cargo de la construcción de las viviendas. Son 11 lotes destinados a este fin, en los que se edificarán 11 torres de hasta 14 pisos, con lo cual se totalizarán 1000 viviendas. Los terrenos son colindantes al parque (están ubicados en los extremos terminales de éste), de manera que aparentan estar insertados dentro del espacio verde público.

Entre otras cosas, ante el temor de que el parque "sea como privado de esas viviendas", la Comisión de Desarrollo y Mantenimiento Urbano (integrante del Concejo Honorario Consultivo que funciona en el Centro de Gestión y Participación Nº 11) convocó a las ONGs de la zona para que acercaran propuestas sobre la utilización que se le daría al parque. Finalmente elaboraron un proyecto consensuado en el que se incluyen la construcción de un espejo de agua y un anfiteatro.

Y, precisamente, a fin de que no se afecte la continuidad del espacio verde plantean la necesidad de que la escuela se haga fuera del parque, aunque sí "en el entorno inmediato". La construcción de la escuela será responsabilidad de quien edifique las torres habitacionales (antes de entregar el 30 por ciento de las viviendas tiene que haber hecho la escuela, según lo dispuesto por Carrefour). "Se va a hacer afuera, sobre Warnes, en terrenos que estarían dentro del Hospital Alvear, pero que no los usan, o los usan como playa de estacionamiento de camiones", aseguró el arquitecto García Espil.

Otra aspiración de las entidades barriales es que este parque se integre a los otros aledaños (Agronomía, Hogar Garrigós, Parque Los Andes, Hospital Alvear), "y hacer toda una red verde; se está pidiendo que se saquen los paredones y se pongan rejas, se haga un circuito deportivo y se unan los predios para rearmar el parque que nunca fue".

CAL Y ARENA

ceder a productos artesanales exclusivos. Para esta 8ª edición el tema central elegido es la madera, por eso la Feria presenta Proyecto Vinal, cuyo objetivo es lograr un manejo forestal racional, basado en la sustentabilidad.

Antenas. RealTel de Argentina y el Instituto Tecnológico de Buenos Aires (ITBA) firmaron un acuerdo para trabajar en forma conjunta en la promoción y realización de estudios complementarios a la instalación de antenas y equipos destinados a los servicios de telecomunicaciones. RealTel de Argentina, subsidiaria de US.RealTel Inc, se estableció en el país con su sistema Red Nacional de Antenas, el cual consiste en más de 100 mil propiedades prearrendadas para facilitar el rápido despliegue de antenas y sistemas de telecomunicaciones inalámbricas. Los consorcios reciben una compensación monetaria de RealTel por el acceso y uso integral de los edificios que administran.

Oficinas. El Office Design Concept es el 1º Salón del Diseño de Oficinas. Tendrá lugar en el marco de Expoficina & Office Business 2000 –Exposición Internacional de Equipamiento, Tecnología y Soluciones para oficinas–, que se realizará desde el 30 de agosto al 2 de septiembre próximos en la Rural, de 14 a 21 horas.

Diseño. Planet Autodesk es la Exposición y Congreso de Autodesk que se llevará a cabo durante los días 20 y 21 de septiembre de 2000 en el Predio Retiro de la Ciudad de Buenos Aires. Convocará a toda la industria del diseño asistida por computadora y servirá de marco además para presentar toda la línea nueva de productos que se engloban dentro de la nueva estrategia de la empresa orientada a Internet, llamada "iDesign". Autodesk es el recurso para la creación de contenido digital y diseño líder del mundo. La compañía provee software y servicios de portales de Internet para ayudar a los consumidores a manejar sus negocios a través del poder del diseño.

ALFOMBRAMIENTOS LAVALLE

Bouclé oferta
Alto tránsito
$ 6,50 m2

Bouclé oferta
Alto tránsito
$ 8,90 m2

Pelo cortado oferta
$ 12,90 m2
Colocado todo incluido

Presupuesto sin cargo
Capital y provincia

Colocación
domingos y feriados
Envíos al interior

Lavalle 2902 4864-5705
Capital Federal

Venta particular

- Dueño vende por ausentarse, excelente casa en 2 plantas, 7 ambientes, 3 baños. San Miguel, cercana a Ruta 8. 154-9159116 154-0470168
- Dueño vende dúplex a estrenar 3 ambientes, 2 baños, jardín, cochera. Cercano Plaza Pilar (Bs. As.) 154-9159116
- Local 400 m2 sobre Avda. Juan Bautista Alberdi a mts. Avda. Larrazábal (Capital Federal). Unico. Ideal templo, agencia de autos, etcétera. 154-9159116 154-0470168



¿INFIERNO O PARAÍSO?

m² Por el Dr. Osvaldo Loisi *

"En mi edificio pago unas expensas desmesuradas". "El administrador no me recibe". "No hay cómo hacer que rinda cuentas del dinero que le pagamos". "Nadie va a las asambleas y nunca hay "quórum". "Cuando me encuentro con una persona en el ascensor, no sé si es un nuevo propietario, un nuevo inquilino, o un chorro". "Nadie sabe quién es quién en el edificio". Estas son algunas de las quejas más comunes que diariamente recibimos de la gente en la Liga Del Consorcista de la Propiedad Horizontal. Todo indica que este régimen, vigente desde hace más de medio siglo, debe ser objeto de una profunda revisión y reforma. Pero ante todo, ¿qué es la Propiedad Horizontal?

Nace entre nosotros en el año 1948 con la Ley 13.512 y viene a introducir una innovación entonces revolucionaria en materia inmobiliaria, que consistía en permitir que los edificios pudieran ser divididos horizontal y verticalmente para ser vendidos en unidades separadas. Básicamente, la Propiedad Horizontal es un dominio, una propiedad, con ciertas limitaciones específicas nacidas de la necesidad de compartir espacios, bienes y servicios. Se es propietario exclusivo de una unidad, sea departamento o local y además se comparte la propiedad de cosas tales como el terreno y las paredes, la terraza y el sótano; pasillos, ascensores, tanque de agua, servicios de limpieza, seguridad, etc. En consecuencia, se es dueño de una unidad y a la vez, se es integrante de un "consorcio", que es el grupo organizado de propietarios para la administración de aquellas cosas comunes.

Del conjunto de problemas que se suscitan en propiedad horizontal, la gran mayoría se relaciona —como es de imaginar— con la forma en que es administrado el dinero de los consorcistas. Es decir, en la falta de control del manejo de las "expensas", que son las sumas necesarias para el mantenimiento de aquellas cosas comunes. Los demás problemas, por lo general, son de educación y de comportamiento, debidos fundamentalmente a que los propietarios, por lo general, no se conocen entre sí ni mantienen el trato que se supone debieran tener por el hecho de compartir, en alguna medida, un mismo techo.

Respecto de lo primero, nuestra ley es muy deficitaria en cuanto a prever un contralor eficaz de la administración. Por diversas razones, la figura del administrador ha sido dotada de amplísimos derechos, que en muchos casos hace muy difícil controlar su gestión.

El tema ha cobrado súbita importancia a raíz de la ley de convertibilidad. Mientras había inflación, el rubro "expensas comunes" no incidía de manera significativa en el presupuesto familiar de una familia tipo. A partir del año 1991, en cambio, con el advenimiento de la paridad peso/dólar, la situación cambió. Además de ciertos factores por todos conocidos de pauperización social, hay que reconocer que los administradores no abandonaron su costumbre de "calcular con cierta holgura" ciertos gastos en la confección de sus liquidaciones mensuales. Basta hojear ciertas liquidaciones para comprobar el modo abusivo como se "inflan" ciertos gastos. Sobre todo los referidos a "reparaciones". Por ello el nivel de expensas en general no ha acompañado el drástico proceso deflacionario que han sufrido muchos bienes y servicios de mantenimiento de edificios.

Todo el mundo sabe que quien se dispone a comprar hoy un departamento o local, una de las primeras cosas que pregunta —y que es en gran medida determinante de la compra— es: "¿cuánto paga de expensas?". Frente al problema, entendemos que no queda otro camino que modificar el actual sistema legal para paliar sus fallas, las que se han venido acentuando a través del tiempo.

La primera de ellas es la facultad, otorgada al primer propietario o constructor, de redactar un "reglamento" a su total arbitrio, el cual es considerado en adelante la "verdadera ley del consorcio". El mismo reglamenta las asambleas, estableciendo todo tipo de artilugios legales para que la gente no pueda reunirse y decidir libremente. Me refiero a ciertos requisitos, que por lo general, contienen tales como diversas formas de calcular el "quórum" (o mayoría necesaria para deliberar) además de diversas mayorías de votos para decidir sobre este o aquel asunto que complican innecesariamente la convivencia en paz. Por ejemplo, casi todos los reglamentos establecen que para remover al administrador se deben reunir votos que equivalgan a los dos tercios del total de unidades integrantes del consorcio.

¿Cómo hacer para reunir en un mismo lugar, un mismo día y a una misma hora a los integrantes de edificios con gran número de unidades? Si esa tarea era relativamente fácil en el año 1948, cuando fue sancionada la ley, hoy se transforma, en la mayoría de los casos, en una quimera. Situación ésta que es aprovechada por los malos administradores y por ciertos "consejos de administración" que más que tales se parecen a verdaderas asociaciones ilícitas.

Las diversas organizaciones que nuclean a los administradores insisten, ante la situación planteada, en que esa debe ser una actividad controlada por un colegio profesional "único", propuesta que parte de la creencia de que los administradores harán una tarea más transparente y eficaz si se les exigen determinados conocimientos profesionales y se los somete a un control disciplinario ejercido por "sus pares". Esta posición, además de ser un tanto utópica, es particularmente peligrosa.

La colegiación es una buena medida en sí misma y la exigencia de una adecuada preparación para ejercer el mandato para administrar también lo es, sin duda alguna. Pero permitir que un colegio de administradores detente el gobierno de la matrícula, es un dislate. El médico puede colegiarse y matricularse como médico, pero nunca como gerente de un sanatorio. El abogado puede colegiarse y matricularse como abogado, pero no como administrador de una sociedad anónima.

¿Qué diría el lector si un día, hojeando el periódico, se enterara de que todos los gerentes en tal o cual rubro de la economía han decidido agremiarse y formar una lista única y exclusiva para todo futuro gerente? Los administradores gerencian bienes ajenos. Toda agremiación, en la medida en que pretenda monopolizar el ejercicio de ese gerenciamiento, sería, además de inconstitucional, altamente sospechosa.

La Liga del Consorcista propone, básicamente, una reforma legislativa de fondo que tienda a destrabar las asambleas, a simplificarlas y quitarles muchos requisitos formales ociosos que hacen que la gente no concurra. Por ello sostenemos la obligación primaria de todo propietario de asistir por sí o por apoderado a las reuniones, y, como consecuencia de esa obligación, que *estando todos ellos notificados fehacientemente* puedan resolver las diversas cuestiones por simple mayoría de los presentes. De ese modo el mercado de administraciones se depura solo, sin necesidad de la creación de superestructuras burocráticas que en definitiva, irán a encarecer aún más las expensas.

En el centro de la cuestión está pues, a nuestro juicio, la necesidad de afianzar el derecho constitucional que tienen los propietarios de administrar sus bienes de la manera que lo juzguen más conveniente, evitando la injerencia de intereses extraños a la comunidad consorcial.

Al respecto, hemos elaborado un proyecto de reformas a la ley 13.512 y actualmente, autorizados por el Defensor del Pueblo de la Nación, estamos recogiendo firmas para obligar a nuestros legisladores a tratar el tema en el Congreso Nacional.

** Presidente de la Fundación Liga del Consorcista de la Propiedad Horizontal*

Las quejas más comunes de los propietarios de departamentos están referidas al costo de las expensas o a la gestión de los administradores. La Liga del Consorcista de la Propiedad Horizontal propone una reforma a la ley que regula la administración de los edificios de departamentos, que les devuelva a los propietarios "el derecho a administrar sus bienes de la forma que lo consideren más conveniente".

